

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** AS YIT Eesti

**registrikood:** 10093801

**tänavaga nimi ja maja number:** Pärnu mnt 102b

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 11312

**telefon:** +372 6652200, +372 6652100

**faks:** +372 6652201, +372 6652101

**e-posti aadress:** yit@yit.ee

**veebilehe aadress:** www.yit.ee

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 5  |
| Bilanss                                          | 5  |
| Kasumiaruanne                                    | 6  |
| Rahavoogude aruanne                              | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                     | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 9  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                      | 14 |
| Lisa 3 Varud                                     | 15 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad          | 15 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                       | 16 |
| Lisa 6 Eraldised                                 | 17 |
| Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad         | 18 |
| Lisa 8 Aktsiakapital                             | 18 |
| Lisa 9 Müügitulu                                 | 19 |
| Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 19 |
| Lisa 11 Üldhalduskulud                           | 20 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                              | 20 |
| Lisa 13 Intressitulud                            | 20 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                         | 21 |
| Aruande allkirjad                                | 23 |
| Vandeaudiitori aruanne                           | 24 |

## Tegevusaruanne

AS YIT Eesti tegevusaladeks on kinnisvaraarendus ning hoonete ja rajatiste, sh tee-ehituslike taristuprojektide ehitustegevuse juhtimine.

AS YIT Eesti kuulub Soomes registreeritud ettevõttele YIT Housing Oy, mis omakorda kuulub gruppi YIT Oyj, mille aktsiad on noteeritud Helsingi väärtipaberibörsi põhinimekirjas. Kontsernis kehtestatud äristrateegiast tulenevalt on AS YIT Eesti põhiliseks tegevuspiirkonnaks Eesti Vabariik. Ettevõtte peakontor asub Tallinnas, kuhu on tsentraliseeritud kogu administratiivjuhtimine ja tugiteenused.

2023. aasta vastas juhtkonna poolt prognoositud negatiivsele stsenaariumile – realiseerus märkimisväärne käibe langus. Hoolimata käibemahu vähenemisele õnnestus ettevõttesiseses süsteemsema koostöö tulemusel jätkata projektide brutokasumimäära kasvatamist. Majanduskeskkonnast ja lähituleviku prognoosidest lähtuvalt oli ettevõtte juhtkond sunnitud vähendama isikkoosseisu ja tsentraliseerima regionaalsed kontorid.

2023. aasta alguses oli ettevõtte vabade rahaliste vahendite maht (sh lühiajaline deposiit) peaaegu 50 miljonit eurot ning tänu kõrgetele intressimääradele teenis ettevõtte olulises mahus intressitulu. Ettevõtte suur rahaline tagavara pälvis ka kohalike riiklike instantside tähelepanu ning kuna ettevõttel ei tekkinud aasta kestel oodatud mahus majanduslikult kasulikke investeerimisvõimalusi, siis osutus ratsionaalsemaks lahenduseks vähendada ettevõtte omakapitali mahtu. 2023.aastal sügisel ostis ettevõtte 33 257 870 euro eest tagasi 190 oma aktsiat nimiväärtusega 1 150,40 eurot aktsia kohta.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkuvalt väga hästi kapitaliseeritud – aastavahetusel oli vabade rahaliste vahendite maht ligi 10 miljonit eurot. Tugev kapitaliseeritus annab ettevõttele väga hea positsiooni uute investeerimisvõimaluste kiireks teostamiseks ning ettevõtte juhtkond on arvamusel, et lähima aasta jooksul tekib mitmeid häid investeerimise ja koostöö võimalusi.

| SUHTARVUD                          | Arvutusvalem                     | 2023   | 2022   |
|------------------------------------|----------------------------------|--------|--------|
| Müügitulu (tuh eurot)              |                                  | 29 075 | 85 349 |
| Brutokasumi määr %                 | brutokasum/müügitulu*100%        | 12,8%  | 12,0%  |
| Puhaskasum/ (-) kahjum (tuh eurot) |                                  | 187    | 5 409  |
| Puhasrentaabilus %                 | puhaskasum/müügitulu*100%        | 0,6%   | 6,3%   |
| ROA %                              | puhaskasum/varad kokku*100%      | 0,4%   | 7,0%   |
| ROE %                              | puhaskasum/omakapital kokku*100% | 0,6%   | 8,4%   |

Lõppenud majandusaastal müüsimise viimased korterid Tallinnas Kalamaja asumis oleva Küti-Kalaranna kortermajade piirkonnaarenduses ja Keilas Põhja tänaval. Jooksva majandusaastal valmisid kortermajad Tallinnas Haabersti linnaosas Päevalille tänaval ja Tartus Annelinna linnaosas Jaama tänaval. Lisaks alustasime uue A-energiaklassi kortermaja ehitusega Keilas Nurme tänaval. Aasta lõpuks jäi müümata valmiskorterite arv igati mõistliku - alla 100 ühiku piiri (97) ning käesoleval aastal ootame korteritehingute arvu kasvamist aasta teisel poolel, kuna aasta esimene pool on mõjutatud käibemaksumäära kasvust ning intressimäärade püsimisest kõrgtasemel. Ehitusjuhtimise valdkonnas on jätkuvalt väga konkurentsitihe turuolukord, mida mõjutab täiendavalt tee-ehitushangete märkimisväärne vähenemine, kuna riik on vähendanud vastava sektori rahastamist. 2023. majandusaastal lõpetati edukalt ettevõtte viimaste aastate ehitusmahult kõige suurem projekt – Saue valda, Gate Tallinna äripiirkonda rajatud lao- ja büroohoone Makita. Lisaks lõpetati edukalt ka ligikaudu 5 kilomeetri pikkuse teelõigu projekteerimis- ja ehitustööd Narva linnas, mis kuulub rahvusvahelisse TEN-T transiitdeede kategooriasse. Ettevõtte andis oma panuse ka taastuvenergia küttelahenduste levikule Eestis, alustades hakkpuidu katlamajade projekteerimis- ja ehitustöödega Klooga, Orgita ja Märja asulates. Neist esimesed kaks hakkasid sooja tootma juba enne 2023. aasta jõule.

YIT Eesti ja YIT kontsern peavad oluliseks loodussäästlikemate ehituslahenduste otsimist ja juurutamist ning tööohutuskvaliteedi tõstmist meie poolt juhitud ehitustegevustes ja -projektides. Tiheda ja avatud kommunikatsiooni ning eesmärgistatud meeskonnatöö tulemusena, saame ka turbulentsel perioodidel tegutseda oma projektide parima võimaliku lõpptulemi ja kliendirahulolu tõstmise nimel. Ettevõtte esindajad on kaasatud kontserni poolt algatatud ja administreeritud nn ESG-tööprotsessidesse. Kõik osapooled tegutsevad jätkusuutlikumate tööprotsesside väljatöötamise ja loodussäästliku mõtteviisi rakendatakse ka hanketegevustesse, kuhu lisandub lisaks tavapärastele mõõdikutele ka rohelise jalajälje (madamala CO2 emissiooni) väärtusühik.

Aruande koostamise hetke parima teadmise kohaselt on plaanis lõpetada kõik eelmisel aastal alustatud ehitus- ja arendusprojektid käesoleva aasta jooksul. Kinnisvaraturu elavnemisel oleme valmis alustama uute arendusprojektidega Tallinnas ja Keilas ning tegeleme pidevalt uute potentsiaalsete omaarendusprojektide otsimisega ja analüüsiga. Ülddehite peatöövõtuteenuse pakkumine ületab jätkuvalt nõudlust, mistõttu on selles valdkonnas oodata turuosaliste riskivalmiduse kasvamist ja seeläbi suurenevat survet projektimarginaalidele, kuna ehitustegevuse sisendhindade tasemed on meie arvates langenud allapoole jätkusuutlikuse taset ehk ehitusmahude väiksemagi stabiliseerumise korral on oodata sisendhindade hinnahüpet, mis võib põhjustada ehitaja(te) ja kliendi vaheliste vaiete arvu kasvu või suurendab ehitustööde katkestamise

ohtu, kuna paljudel ettevõtetel puuduvad finantsvarud, mille arvelt miinusprojekte lõpuni viia. Ettevõtte juhtkond prognoosib ehitusturul tegutsevate ettevõtete pankrotti minemiste arvu ja ettevõtete vaheliste võlgnevuste kasvamist.

Ettevõtte juhtkond on seisukohal, et ettevõtte on jätkuvalt väga hästi kapitaliseeritud ja ettevõtte finantsüksus teeb pidevat koostööd kontserni Treasury üksusega, tänu millele kõikvõimalikud krediidi- ja/või muud finantsriskid sh valuuta- ja intressiriskid on maandatud ja hästi juhitud ning kontsernis elluviidav tööprotsesside standardiseerimine ja tsentraliseerimine vähendab nende riskide realiseerumise tõenäosust ka tulevikuvaates.

2024. aasta käibeootus on aruande koostamise ajal suurusjärgus 30 miljonit eurot. Aruande koostamise ajal avalikuks saanud viimased majandusprognoosid viitavad majandusaktiivsuse kasvu ning intressimäärade languse alguse edasilükkumisele. Oodatust tagasihoidlikum majandusaktiivsuse prognoos ja kõrgemad rahaturu intressimäärad võivad osutada mõjuvaks teguriks ettevõtte poolsete uute projektide ja investeringute mõningaseks edasilükkamiseks, mis omakorda võib avaldada negatiivset mõju ettevõtte järgmiste perioodide finantsnäitajatele. Hetkel jätkab ettevõtte meeskond ettevõtte käimasolevate projektide eduka lõpetamisega, so kvalitatiivsete ja rahaliste ja ajaliste eesmärkide saavutamise ja uute projektide ettevalmistustegevustega liigutakse edasi vastavalt kokkulepitule tagamaks reageerimisvõimekuse turuolukorra muutumisel.

Margus Põim  
Juhataja

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023        | 31.12.2022        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 12 239 837        | 58 877 537        | 2       |
| Varud                                        | 28 473 777        | 18 457 124        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>40 713 614</b> | <b>77 334 661</b> |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 4 825             | 42 610            |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>4 825</b>      | <b>42 610</b>     |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>40 718 439</b> | <b>77 377 271</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 0                 | 14 006            |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 7 332 412         | 10 087 020        | 5       |
| Eraldised                                    | 1 485 609         | 1 762 701         | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>8 818 021</b>  | <b>11 863 727</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 642 551           | 747 630           | 5       |
| Eraldised                                    | 833 342           | 642 316           | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 475 893</b>  | <b>1 389 946</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>10 293 914</b> | <b>13 253 673</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Aktsiakapital nimiväärtuses                  | 2 199 565         | 2 199 565         | 8       |
| Ülekurss                                     | 21 113 036        | 21 113 036        |         |
| Oma aktsiad                                  | -33 257 870       | 0                 | 8       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 218 711           | 218 711           |         |
| Muud reservid                                | 517 843           | 517 843           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 39 446 194        | 34 665 607        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 187 046           | 5 408 836         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>30 424 525</b> | <b>64 123 598</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>40 718 439</b> | <b>77 377 271</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023             | 2022              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 29 075 143       | 85 349 067        | 9       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -25 343 536      | -75 148 480       | 10      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>3 731 607</b> | <b>10 200 587</b> |         |
| Turustuskulud                               | -35 379          | -81 080           |         |
| Üldhalduskulud                              | -4 477 609       | -4 905 049        | 11      |
| Muud äritulud                               | 84 980           | 236 980           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-696 401</b>  | <b>5 451 438</b>  |         |
| Intressitulud                               | 1 013 071        | 159 225           | 13      |
| Intressikulud                               | -6 753           | -1 142            |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -122 871         | -200 685          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>187 046</b>   | <b>5 408 836</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>187 046</b>   | <b>5 408 836</b>  |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                            | 2023               | 2022               | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                     |                    |                    |         |
| Ärikasum (kahjum)                                          | -696 401           | 5 451 438          |         |
| Korrigeerimised                                            |                    |                    |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                        | 26 606             | 56 381             |         |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                          | -1 619             | -159 971           |         |
| Muud korrigeerimised                                       | -122 871           | -200 685           |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                               | <b>-97 884</b>     | <b>-304 275</b>    |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus          | 5 766 717          | 1 168 545          | 2       |
| Varude muutus                                              | -10 016 652        | 6 743 504          | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus      | -2 945 754         | -2 378 054         | 5, 6    |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                        | <b>-7 989 974</b>  | <b>10 681 158</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                           |                    |                    |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel | 0                  | -4 154             |         |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist   | 12 798             | 175 208            |         |
| Antud laenud                                               | 0                  | -35 000 000        | 14      |
| Antud laenude tagasimaksed                                 | 35 000 000         | 0                  | 14      |
| Laekunud intressid                                         | 1 013 071          | 159 225            | 13      |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                    | 5 870 983          | 24 006 098         | 14      |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>              | <b>41 896 852</b>  | <b>-10 663 623</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                          |                    |                    |         |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                         | -14 006            | -16 393            |         |
| Makstud intressid                                          | -6 753             | -1 142             |         |
| Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel              | -33 257 870        | 0                  | 8       |
| Makstud dividendid                                         | -628 249           | 0                  | 7       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>             | <b>-33 906 878</b> | <b>-17 535</b>     |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                              |                               |            |             |                              |                  |                                | Kokku       |
|----------------------------------------------|-------------------------------|------------|-------------|------------------------------|------------------|--------------------------------|-------------|
|                                              | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss   | Oma aktsiad | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud<br>reservid | Jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) |             |
| <b>31.12.2021</b>                            | 2 199 565                     | 21 113 036 | 0           | 218 711                      | 517 843          | 34 665 607                     | 58 714 762  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)               | 0                             | 0          | 0           | 0                            | 0                | 5 408 836                      | 5 408 836   |
| <b>31.12.2022</b>                            | 2 199 565                     | 21 113 036 | 0           | 218 711                      | 517 843          | 40 074 443                     | 64 123 598  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)               | 0                             | 0          | 0           | 0                            | 0                | 187 046                        | 187 046     |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                | 0                             | 0          | 0           | 0                            | 0                | -628 249                       | -628 249    |
| Muutused muudest<br>väljamaksetest omanikele | 0                             | 0          | -33 257 870 | 0                            | 0                | 0                              | -33 257 870 |
| <b>31.12.2023</b>                            | 2 199 565                     | 21 113 036 | -33 257 870 | 218 711                      | 517 843          | 39 633 240                     | 30 424 525  |

Vt ka Lisa 7 "Tingimuslikud kohustised ja varad" ja 8 "Aktiikapital".



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS YIT Eesti (edaspidi "ettevõtte") 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

AS-I YIT Eesti on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes olevaid arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Ettevõtte arvelduskontod kuuluvad YIT kontserni emaettevõtte kontsernikonto koosseisu, mis käesolevas aruandes kajastuvad "Nõuded ja ettemaksed" real.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenuid) hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjate aktsiad või osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse investeering algselt tema soetusmaksumuses, mida vajadusel korrigeeritakse investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval tuleb hinnata, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test vastavalt vara väärtuse languse arvestuse printsiipidele.

Ettevõtte ei koosta konsolideerimisgrupi majandusaasta aruannet, kuna konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulust.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

#### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude maksumuse kuludesse kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

#### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3 000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügi kulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kuludest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Arvutitarkvara arenduskulud kajastatakse immateriaalse varana, kui need on otseselt seotud selliste tarkvaraobjektide arendamisega, mis on eristatavad, ettevõtte poolt kontrollitavad ning mille kasutamisest saadakse tulevast majanduslikku kasu pikema aja kui ühe aasta jooksul. Kapitaliseeritavad arvutitarkvara arenduskulud hõlmavad tööjõukulusi ning muid arendamisega otseselt seotud kulutusi. Arvutitarkvara jooksva hooldusega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes kuludena.

Arvutitarkvara kulud amortiseeritakse hinnangulise kasuliku eluea jooksul, mille pikkus on kuni 5 aastat.

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus bilansis selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Firmaväärtuse amortisatsiooniperiood on 10 aastat.

Maad ei amortiseerita. Põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 3000 eurot

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi                       | Kasulik eluiga                |
|-------------------------------------------|-------------------------------|
| Maa                                       | piiramatu kasutusiga          |
| Hooned ja rajatised                       | 5-50 aastat                   |
| Masinaid ja seadmed                       | 2-20 aastat                   |
| Transpordivahendid                        | 1-10 aastat                   |
| Muu inventar ja sisseseade                | 1-5 aastat                    |
| Kasutusrendil olevate ehituste parendused | kasutusrendi kestvuse jooksul |

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

#### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Garantiieraldis

Ehituslepingutest tulenevate garantiikohustiste täitmiseks on moodustatud eraldis, mille suuruse arvestamisel on lähtutud eelmistel perioodidel teostatud garantiitöödest ja neile tehtud kuludest.

Eraldised kohtuvaidluste suhtes

Ettevõtte moodustab vajadusel bilansis eraldise kõigi kohtuvaidluste ja võimalike kohtuvaidluste suhtes, mille puhul kohtuvaidlust põhjustav kohustav sündmus on toimunud enne bilansipäeva ja kohtuvaidlusega kaasnevad ettevõttele tõenäoliselt teatud kulutused, mille summat on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Eraldised kahjuliku lepingu suhtes

Kahjulik leping on selline leping, mille täitmiseks kaasnevad kulutused ületavad lepingust saadavat majanduslikku kasu. Kahjulike lepingute suhtes moodustatakse eraldis, mis on väiksem lepingu täitmiseks kaasnevast kahjumist või lepingu katkestamisega kaasnevast leppetrahvist.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millele kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

#### Tulud ehituslepingutest

Ehitusprojekti tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse ehitusprojektide kasumiaruandes kajastamisel tööde valmidusastme meetodit. Tööde valmidusaste leitakse projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja projekti kogukulude suhtena. Projekti tuludena arvestatakse projektile tehtud kulutusi, millele lisatakse projekti eelarveline kasumimarginaal. Ehitusprojektidel, kus bilansipäeval tellijale esitatud vahearvete summa ületab projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes müügitulu vähenemine ja vastav summa kajastatakse bilansis lühiajalistes kohustistes rea "Saadud ettemaksed" allkirjel "Tulevaste perioodide tulud". Ehitusprojektidel, kus tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem, kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes müügitulu suurenemine ja vastav summa näidatakse bilansis käibevarana rea "Nõuded ja ettemaksed" allkirjel "Viitlaekumised". Kui on selgunud, et projekti eeldatavad kulud ületavad kogusissetuleku, kajastatakse kahjum koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

#### Tulud kinnisvaraarendusprojektidest

Kinnisvaraarenduse lepingute tulude ja kulude kajastamine toimub hetkel, kui kõik riskid ja hüved on kliendile üle antud. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

#### Intressitulu ja dividenditulu

Intressi ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaks makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Juhul kui ettevõtte on jaotamiskõlblikku kasumit, esitatakse maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, aastaaruande lisades.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

### Seotud osapooled

AS YIT Eesti ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi emaettevõtte konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- tütarettevõtjad.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2023        | 12 kuu jooksul    | Lisa nr |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 626 537           | 626 537           |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 10 474 059        | 10 474 059        | 14      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 539             | 3 539             | 4       |
| Muud nõuded                        | 1 131 744         | 1 131 744         |         |
| Ettemaksed                         | 3 958             | 3 958             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>12 239 837</b> | <b>12 239 837</b> |         |
|                                    |                   |                   |         |
|                                    | 31.12.2022        | 12 kuu jooksul    | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 4 908 856         | 4 908 856         |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 51 345 042        | 51 345 042        | 14      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 7 636             | 7 636             | 4       |
| Muud nõuded                        | 2 488 775         | 2 488 775         |         |
| Ettemaksed                         | 127 228           | 127 228           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>58 877 537</b> | <b>58 877 537</b> |         |

Rida "Nõuded ostjate vastu" on vähenenud tulenevalt töömahu langusest ja töösolevate ehitusprojektide vähenemisest.

Rida "Nõuded seotud osapoolte vastu" sisaldab kontsernikonto koosseisu kuuluvat arvelduskonto jääki 10 474 059 eurot (2022: 16 345 042 eurot) ja kontserni emaettevõttele antud lühiajalist deposiiti 0 eurot (2022: 35 000 000 eurot).

Rida "Muud nõuded" sisaldab pikaajalistest ehituslepingutest tulenevalt klientidele esitatud vahearvete ja projektidele tehtud kulutuste ning sellele vastava tuluosa vahe summas 1 117 220 eurot (2022: 2 487 279 eurot).

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                                     | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Soetatud kinnistud arendamiseks     | 10 881 509        | 9 505 692         |
| Arendamisjärgus kinnisvaraprojektid | 13 822 296        | 5 547 978         |
| Lõpetamata toodang                  | 1 769 972         | 1 203 454         |
| Kinnistute eest tasutud ettemaks    | 2 000 000         | 2 200 000         |
| <b>Kokku varud</b>                  | <b>28 473 777</b> | <b>18 457 124</b> |

Real "Arendamisjärgus kinnisvaraprojektid" kajastatud varude summa suurenemine on tingitud 2023. aastal mitme omaarendusprojekti alustamisega, mille korterid valmivad 2024.aastal.

2023. ja 2022. aastal varude allahindlusi ei ole toimunud.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2023   |                  | 31.12.2022   |                  |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg        | Ettemaks     | Maksuvõlg        |
| Käibemaks                                     | 0            | 896 518          | 0            | 1 376 844        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0            | 47 466           | 0            | 62 468           |
| Erioodustuse tulumaks                         | 0            | 3 481            | 0            | 5 945            |
| Sotsiaalmaks                                  | 0            | 85 925           | 0            | 115 679          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0            | 3 912            | 0            | 5 470            |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0            | 5 598            | 0            | 7 471            |
| Ettemaksukonto jääk                           | 3 539        |                  | 7 636        |                  |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>3 539</b> | <b>1 042 900</b> | <b>7 636</b> | <b>1 573 877</b> |

Maksude ettemaksed sisalduvad bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed", vt lisa 2 ja maksuvõlad kirjel "Võlad ja ettemaksed", vt lisa 5.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 5 562 987        | 4 920 436                         | 642 551             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 112 769          | 112 769                           | 0                   |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 4 706            | 4 706                             | 0                   | 14      |
| Maksuvõlad                       | 1 042 900        | 1 042 900                         | 0                   | 4       |
| Muud võlad                       | 332 817          | 332 817                           | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                | 918 784          | 918 784                           | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 475 734          | 475 734                           | 0                   |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 443 050          | 443 050                           | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>7 974 963</b> | <b>7 332 412</b>                  | <b>642 551</b>      |         |

  

|                                  | 31.12.2022        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 6 390 486         | 5 642 856                         | 747 630             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 181 121           | 181 121                           | 0                   |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 423 160           | 423 160                           | 0                   | 14      |
| Maksuvõlad                       | 1 573 877         | 1 573 877                         | 0                   | 4       |
| Muud võlad                       | 369 184           | 369 184                           | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                | 1 896 822         | 1 896 822                         | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 684 183           | 684 183                           | 0                   |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 1 212 639         | 1 212 639                         | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>10 834 650</b> | <b>10 087 020</b>                 | <b>747 630</b>      |         |

Rida "Tulevaste perioodide tulud" sisaldab pikaajalistest ehituslepingutest tulenevalt klientidele esitatud vahearvete ja projektidele tehtud kulutuste ning sellele vastava tuluosa vahe.

Real "Muud saadud ettemaksed" kajastatud korteriosijatelt saadud ettemaksud on 2023. aasta lõpuks olulises summas realiseerunud seoses omaarendusprojektide valmimisega aruandeaastal.



## Lisa 6 Eraldised

(eurodes)

|                              | 31.12.2021       | Moodustamine/korrigeerimine | Kasutamine        | 31.12.2022       |
|------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Garantiieraldis              | 815 304          | 341 399                     | -179 216          | 977 487          |
| Kulude eraldis               | 145 420          | 1 694 659                   | -1 253 540        | 586 539          |
| Boonuste eraldis             | 510 907          | 261 835                     | 0                 | 772 742          |
| Kahjumi eraldis projektidelt | 551 985          | 0                           | -483 736          | 68 249           |
| <b>Kokku eraldised</b>       | <b>2 023 616</b> | <b>2 297 893</b>            | <b>-1 916 492</b> | <b>2 405 017</b> |
| <b>Sealhulgas:</b>           |                  |                             |                   |                  |
| <b>Lühiajalised</b>          | <b>1 357 462</b> | <b>2 321 731</b>            | <b>-1 916 492</b> | <b>1 762 701</b> |
| Garantiieraldis              | 149 150          | 365 237                     | -179 216          | 335 171          |
| Muud eraldised               | 1 208 312        | 1 956 494                   | -1 737 276        | 1 427 530        |
| <b>Pikaajalised</b>          | <b>666 154</b>   | <b>-23 838</b>              | <b>0</b>          | <b>642 316</b>   |
| Garantiieraldis              | 666 154          | -23 838                     | 0                 | 642 316          |
|                              |                  |                             |                   |                  |
|                              | 31.12.2022       | Moodustamine/korrigeerimine | Kasutamine        | 31.12.2023       |
| Garantiieraldis              | 977 487          | 580 927                     | -375 582          | 1 182 832        |
| Kulude eraldis               | 586 539          | 930 002                     | -698 446          | 818 095          |
| Boonuste eraldis             | 772 742          | 149 523                     | -623 906          | 298 359          |
| Kahjumi eraldis projektidelt | 68 249           | 22 347                      | -70 931           | 19 665           |
| <b>Kokku eraldised</b>       | <b>2 405 017</b> | <b>1 682 799</b>            | <b>-1 768 865</b> | <b>2 318 951</b> |
| <b>Sealhulgas:</b>           |                  |                             |                   |                  |
| <b>Lühiajalised</b>          | <b>1 762 701</b> | <b>1 491 773</b>            | <b>-1 768 865</b> | <b>1 485 609</b> |
| Garantiieraldis              | 335 171          | 389 901                     | -375 582          | 349 490          |
| Muud eraldised               | 1 427 530        | 1 101 872                   | -1 393 283        | 1 136 119        |
| <b>Pikaajalised</b>          | <b>642 316</b>   | <b>191 026</b>              | <b>0</b>          | <b>833 342</b>   |
| Garantiieraldis              | 642 316          | 191 026                     | 0                 | 833 342          |

YIT Eesti annab vastavalt ehitusseaduses sätestatule üldjuhul 2 aastase garantii, mille raames ta on kohustatud tasuta parandama või välja vahetama ettevõtte süül tekkinud puudujäägid ehituses. Reservi moodustamise aluseks on tegelikult garantiikohustuste täitmiseks kulunud keskmine garantiikulu.

Aasta lõpus moodustati töös olevate projektide ehituskulude tarvis täiendavaid ehituskulude eraldisi. Reservi arvelt tasutakse 2024.aastal realiseeruvaid kohustisi kolmandate osapoolte eest.

Boonuste reserv sisaldab vastavalt 2023.aasta boonussüsteemi tingimustele arvestatud boonusreserve. Boonusreserv on arvestatud välja eelduslike tulemuste alusel.

Kahjumi reserv ehitusprojektilt sisaldab kahjumlikust ehituslepingust saadavat majanduslikku kahju. Eraldis on moodustatud summale, mis on väiksem lepingu täitmiseega kaasnevast kahjumist või lepingu katkestamisega kaasnevast leppetrahvist.

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 31 706 592        | 34 461 483        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 7 926 648         | 5 612 960         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>39 633 240</b> | <b>40 074 443</b> |

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised: Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

2023.aastal tasuti emaettevõttele dividende 628 249 eurot (2022 - 0 eurot).

## Lisa 8 Aktsiakapital (eurodes)

|                      | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 2 199 565  | 2 199 565  |
| Aktsiate arv (tk)    | 1 912      | 1 912      |
| Aktsiate nimiväärtus | 1 150      | 1 150      |

Septembris 2023. otsustas YIT Eesti ainuaktsionär, et ostab tagasi 190 tk oma aktsiat nimiväärtusega 1 150,40 eurot aktsia kohta, summas 33 257 870 eurot. YIT Eestil on õigus kasutada tagasiostuõigust 5 aasta jooksul ainuosaniku otsuse vastuvõtmisest arvates.

Omaaktsiatega tehing on kajastatud bilansis omakapitali grupis real "Oma aktsiad". Oma aktsiate kajastamise otsuse ettevõtte aruannetes teeb ainuosanik 2024.aastal.

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                               | 2023              | 2022              | Lisa nr |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes   |                   |                   |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                  |                   |                   |         |
| Eesti                                         | 28 925 353        | 85 265 423        |         |
| Soome                                         | 108 905           | 83 644            | 14      |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, muud            | 40 885            | 0                 |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>    | <b>29 075 143</b> | <b>85 349 067</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                        | <b>29 075 143</b> | <b>85 349 067</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                 |                   |                   |         |
| Hoonete- ja taristuehitusprojektide müügitulu | 22 479 827        | 57 423 882        |         |
| Omaarendusprojektide müügitulu                | 6 489 954         | 27 841 542        |         |
| Muu müügitulu                                 | 105 362           | 83 643            | 14      |
| <b>Kokku müügitulu</b>                        | <b>29 075 143</b> | <b>85 349 067</b> |         |

2023.aasta müügitulu vähenemine on tingitud üleüldisest ehitusmahtude vähenemisest ja 2023. aastal alustatud omaarendusprojektidest, mille müügitulu mõju jääb 2024. ja 2025. aastatesse.

## Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2023              | 2022              | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Tooraine ja materjal                                   | 1 036 583         | 17 636 004        |         |
| <b>Energia</b>                                         | <b>524 296</b>    | <b>563 600</b>    |         |
| Alltöövõtutööd                                         | 19 530 192        | 49 591 652        |         |
| Transpordikulud                                        | 753 238           | 2 445 081         |         |
| Üür ja rent                                            | 600 505           | 1 011 902         |         |
| Tööjõukulud                                            | 2 268 620         | 2 661 725         | 12      |
| Amortisatsioonikulu                                    | 26 419            | 54 701            |         |
| Muud ostetud teenused                                  | 520 583           | 1 077 285         |         |
| Muud                                                   | 83 100            | 106 530           |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>25 343 536</b> | <b>75 148 480</b> |         |

2023.aasta kulude vähenemine on tingitud üleüldisest ehitusmahtude vähenemisest ja aruandeaastal alustatud omaarendusprojektide otsekulude kapitaliseerimisest varudesse, et kajastada müügitulude ja kulude vastavus samas perioodis.

## Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2023             | 2022             | Lisa nr |
|-----------------------------|------------------|------------------|---------|
| Transpordikulud             | 225 846          | 226 526          |         |
| Mitmesugused bürookulud     | 324 039          | 357 069          |         |
| Tööjõukulud                 | 2 503 683        | 2 721 964        | 12      |
| Amortisatsioonikulu         | 187              | 1 680            |         |
| Muud                        | 786 096          | 646 061          |         |
| IT kulud                    | 637 758          | 951 749          |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>4 477 609</b> | <b>4 905 049</b> |         |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                                                               | 2023             | 2022             | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Palgakulu                                                                                     | 3 572 602        | 4 025 023        |         |
| Sotsiaalmaksud                                                                                | 1 199 701        | 1 358 666        |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                                                                      | <b>4 772 303</b> | <b>5 383 689</b> | 10, 11  |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale                                                | 81               | 97               |         |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:                                               |                  |                  |         |
| Töölepingu alusel töötav isik                                                                 | 79               | 95               |         |
| Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja | 1                | 1                |         |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige                                          | 1                | 1                |         |

Vastavalt ettevõtte juhtimise struktuuri muudatustele (ehitusprotsess on allutatud ühtsele juhtimishierarhiale) on töötajate arv 2023. aastal märkimisväärselt vähenenud.

## Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

|                                    | 2023             | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Intressitulu kontsernikontolt      | 660 004          | 89 036         | 14      |
| Intressitulu kontserni deposiidilt | 353 067          | 70 146         | 14      |
| Muud intressitulud                 | 0                | 43             |         |
| <b>Kokku intressitulud</b>         | <b>1 013 071</b> | <b>159 225</b> |         |

Detsembris 2022. aastal sõlmiti kontserni emaettevõttega lühiajaline deposiidi leping summas 35 000 000 eurot, tähtajaga 31.mai 2023 ja intressiga 6 kuu EURIBOR + 0%.

AS YIT Eesti arvelduskontod kuuluvad YIT Oyj kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. Kontsern tasus arvelduskonto raha kasutamise eest intressi 1 kuu EURIBOR + 0%.

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | YIT Housing Oy |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Soome          |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | YIT Oyj        |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Soome          |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                             | 31.12.2023        | 31.12.2022        | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                              |                   |                   |         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 10 474 059        | 51 345 042        | 2       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                        | <b>10 474 059</b> | <b>51 345 042</b> |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                               |                   |                   |         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 4 706             | 423 160           | 5       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>4 706</b>      | <b>423 160</b>    |         |

| ANTUD LAENUD                                             | 31.12.2021 | Antud laenud      | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022        | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|---------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0          | 35 000 000        | 0                          | 35 000 000        | 70 146                      |         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                | <b>0</b>   | <b>35 000 000</b> | <b>0</b>                   | <b>35 000 000</b> | <b>70 146</b>               |         |

| ANTUD LAENUD                                             | 31.12.2022        | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023 | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|-------------------|--------------|----------------------------|------------|-----------------------------|---------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 35 000 000        | 0            | 35 000 000                 | 0          | 353 067                     |         |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                | <b>35 000 000</b> | <b>0</b>     | <b>35 000 000</b>          | <b>0</b>   | <b>353 067</b>              |         |

| MÜÜDUD                                                   | 2023           |               | 2022          |          |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------|
|                                                          | Teenused       | Põhivara      | Teenused      | Põhivara |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 108 905        | 11 998        | 83 644        | 0        |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                     | <b>108 905</b> | <b>11 998</b> | <b>83 644</b> | <b>0</b> |

| OSTETUD                                                  | 2023             |          | 2022             |          |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------|------------------|----------|
|                                                          | Teenused         | Põhivara | Teenused         | Põhivara |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 1 168 780        | 0        | 1 387 991        | 0        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                     | <b>1 168 780</b> | <b>0</b> | <b>1 387 991</b> | <b>0</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 194 420     | 132 700     |

AS YIT Eesti arvelduskontod kuuluvad YIT Oyj kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. 31.12.2023 seisuga oli arvelduskonto jääk 10 474 059 eurot (31.12.2022: 16 345 042 eurot). 2023. aastal tasus kontsern arvelduskontol oleva raha kasutamise eest intressi 660 004 eurot (2022: 89 036 eurot). Vt lisa 2 "Nõuded ja ettemaksed"

Detsembris 2022. aastal sõlmiti kontserni emaettevõttega lühiajaline deposiidi leping summas 35 000 000 eurot, tähtajaga 31.mai 2023 ja intressiga 6 kuu EURIBOR + 0%. Vt lisa 2 "Nõuded ja ettemaksed"

Vt lisa 9 "Müügitulud".

Vt lisa 13 "Intressitulud"

Omavahelised tehingud emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetega on teostatud YIT Oyj kontserni siirdehindades.

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kaasneks ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustus kuni 6 kuutasu ulatuses.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Seotud osapoolte vastu olevaid nõudeid pole aruandeaasta jooksul allahinnatud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2024

**AS YIT Eesti (registrikood: 10093801) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MARGUS PÕIM        | Juhatuse liige     | 30.04.2024           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS YIT Eesti aktsionäreile

## Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS YIT Eesti (Ettevõtte) eraldiseisvat finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta eraldiseisvat finantstulemust ja eraldiseisvaid rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- eraldiseisvat bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- eraldiseisvat kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- eraldiseisvat omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

## Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte 31. detsembri 2023 seisuga bilansis varudena kajastatud kinnistuid summas 4 199 tuhat eurot, mille neto realiseerimisväärtus võib olla allpool bilansilist maksumust. Kuna arenduse planeeritavad mahud on turu kontekstis suured ja finantsilise resultaadi poolest raskesti prognoositavad ning kinnistute detailplaneering on kinnitamata ning seetõttu võib lõplik arenduse maht olulises matus muutuda, ei võimaldanud meie poolt kasutatavad muud auditi protseduurid meil piisava usaldusväärsusega hinnata, kas ja millises summas võivad Ettevõtte 2023. aasta kasum ning varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2023 olla ülehinnatud. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne Ettevõtte 2022. aasta raamatupidamise aastaaruande kohta sisaldas samuti märkust eeltoodud asjaolu osas.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõtte sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksptide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksptide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

## Muu asjaolu - Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma eraldiseisvat raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmisega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka auditiortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas eraldiseisva raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta eraldiseisva raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Ettevõtte ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega



seoses midagi välja tuua.

#### **Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega**

Juhatus vastutab eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

#### **Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga**

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Oksana Popova  
Vandeauditiitor, litsents nr 633

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Tatari 1, 10116 Tallinn

30. aprill 2024  
Tallinn, Eesti

# Audiitorite digitaalallkirjad

AS YIT Eesti (registrikood: 10093801) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| OKSANA POPOVA      | Vandeaudiitor      | 30.04.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 39 446 194        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 187 046           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>39 633 240</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 39 633 240        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>39 633 240</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 39 446 194        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 187 046           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>39 633 240</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 39 633 240        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>39 633 240</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                         | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus  | 41201      | 12930869        | 44.47%      | Jah            |
| Mujal liigitamata rajatiste ehitus | 42991      | 11086743        | 38.13%      | Ei             |
| Tee- ja kiirteede ehitus           | 42111      | 4743109         | 16.31%      | Ei             |
| Muu mujal liigitamata tootmine     | 32991      | 314422          | 1.08%       | Ei             |